

[Circolare n°99/C/2022: Decreto Energia – Rivalutazione aree edificabili entro il 15 Giugno 2022.](#)

8 Marzo 2022

E' la principale novità fiscale d'interesse per il settore delle costruzioni, contenuta nell'art. 29 del Decreto Legge 1° marzo 2022, n. 17, recante **“Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali”**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 50 del 1° marzo 2022 ed in vigore dal 2 marzo 2022 ([ns circolare n°93/C/2022](#)).

Viene, quindi, reintrodotta la rivalutazione delle aree agricole ed edificabili possedute da soggetti non esercenti attività d'impresa, già oggetto, negli anni, di numerose riaperture dei termini, con un progressivo aumento dell'aliquota relativa all'imposta sostitutiva dell'IRPEF, che dall'originario 4% passa, ora, al 14%.

In particolare, viene consentita, **fino al 15 giugno 2022**, la facoltà di rideterminare il valore d'acquisto di terreni (e partecipazioni non quotate) posseduti alla data del 1° gennaio 2022, mediante pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito del 14% dell'intero valore rivalutato delle aree. L'imposta sostitutiva può essere versata integralmente entro il 15 giugno 2022, ovvero rateizzata fino ad un massimo di 3 rate annuali di pari importo, da corrispondere entro il 15 giugno di ciascuna delle annualità 2022, 2023 e 2024.

La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati sempre entro la data del 15 giugno 2022.

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versare contestualmente a ciascuna rata. Si ricorda che la rideterminazione del valore delle aree produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate con la vendita degli stessi immobili, come redditi diversi ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. a, e b, del TUIR (D.P.R. 917/1986 - TUIR).

A seguito della rivalutazione, infatti, il nuovo valore del terreno, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto dello stesso, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita, ai fini della determinazione delle plusvalenze. Tuttavia la misura, a causa dell'ulteriore aumento al 14% dell'imposta sostitutiva, appare ormai di scarso favore per i beneficiari, in termini di risparmio fiscale rispetto all'IRPEF da corrispondere sulla plusvalenza in sede di cessione del bene.

[47832-Circolare n 99_C_2022.pdf](#)[Apri](#)